TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n° 201/2016 della società **"CGT S.P.A."**

(già Ge.Co.Ma. S.P.A.)

Con sede in Jesolo via Vittorio Veneto n° 27

*** *** ***

GIUDICE DELEGATO : **DOTT.SSA CATERINA PASSARELLI**

CURATORE : **DOTT.SSA PAOLA STRAZZER**

PERITO STIMATORE : **ING. MARTINO SCARAMEL**

*** *** ***

PERIZIA TECNICA DI STIMA

Relativa a

BENI IMMOBILI

*** *** ***

INDICE

1.	**Incarico**	**pag. 2**
2.	**Espletamento dell'incarico**	**pag. 2**
3.	**Consistenza dei beni**	**pag. 3**
4.	**Unità Immobiliare A**	**pag. 4**
4.1	*Dati catastali*	**pag. 4**
4.2	*Provenienza degli immobili*	**pag. 5**
4.3	*Limitazioni e vincoli sulla proprietà*	**pag. 7**
4.4	*Ubicazione e destinazione urbanistica*	**pag. 16**
4.5.	*Descrizione degli immobili*	**pag. 17**
4.5.1	*Area scoperta*	**pag. 18**

STUDIO TRE - Ingegneri Associati
degli Ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax 0422-579263 - E-mail: info©studio3ing.com

4.5.2	*Capannone Industriale*	**pag. 19**
4.5.2.1	Corpo uffici	**pag. 19**
4.5.2.2	Capannone produttivo	**pag. 20**
4.5.2.3	Vani Tecnici	**pag. 21**
4.6	*Situazione tecnico amm.va e regolarità urbanistica*	**pag. 21**
4.7	*Divisibilità dell'immobile*	**pag. 22**
5.	**Stima**	**pag. 22**
6.	**Elenco Allegati**	**pag. 24**

*****

1. INCARICO

Il Giudice Delegato, dott.ssa Caterina Passarelli, con provvedimento del 15.10.2016, conferiva al sottoscritto ing. Martino Scaramel libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° A1500, con studio in Treviso (TV) viale Bixio n° 95, l'incarico di perito stimatore dei beni immobili della Fallita "CGT S.P.A.", con sede in Jesolo (VE) via Vittorio Veneto n° 27.

La presente relazione di stima è relativa ai soli beni immobili.

2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli, il sottoscritto in data 28.11.2016, con ausilio del collaboratore di studio ing. Gianluca Chiapparo effettuava un primo sopralluogo presso la sede della Fallita alla presenza del sig. [redacted] in qualità di Legale Rappresentante della CGT Spa.

In tale occasione, per quanto riguarda i beni immobili, si procedeva ad una verifica degli stessi, assumendo la documentazione al momento disponibile ed effettuano rilievi tecnici e fotografici sui beni oggetto di valutazione.

Peraltro, *con riferimento ai beni immobili appresi al compendio fallimentare*, al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, si rendevano necessarie:

- visure telematiche presso gli Uffici del Catasto di Treviso per l'acquisizione degli estratti di mappa, delle planimetrie relative agli immobili e per la verifica dello stato di fatto della situazione catastale;
- visure telematiche ed accesso presso la Agenzia delle Entrate di Treviso (Conservatoria dei RR.II.), per la verifica e lo sviluppo delle note di trascrizione ed iscrizione e per la trascrizione della sentenza fallimentare;
- verifica delle pratiche edilizie istruite ed accesso presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Farra di Soligo (TV), per richiesta e ritiro dei certificati di destinazione urbanistica, con ottenimento di alcune copie di documenti tecnici (Convenzione fra Comune e Lottizzanti nell'area P.I.P. di San Martino) e colloqui con il responsabile tecnico del Dipartimento "Edilizia Privata" del Comune sopra citato.

Tutto ciò premesso lo scrivente espone quanto segue.

❧ ❖ ❧

3. CONSISTENZA DEI BENI

L'entità dei beni immobili della Società "CGT S.P.A." ex Ge.Co.Ma. Spa, oggetto della presente perizia, può classificarsi come segue:

A) Fabbricato produttivo, dotato di corpo uffici, zona produttiva, vani tecnici ed area scoperta pertinenziale, ubicato in Comune di Farra di Soligo, località Col San Martino, al civico n° 46 di via Giuseppe

Verdi.

*****

4 BENE IMMOBILE A)

Trattasi di capannone industriale ad uso produttivo, costituito da un corpo uffici posizionato nel fronte Sud del fabbricato, zona laboratorio/produzione, vani tecnici ubicati nel fronte Est del fabbricato ed area pertinenziale, il tutto dedicato alla costruzione, manutenzione e demolizione di edifici civili ed industriali.

(Vedi aerofotogramma della proprietà, ubicata in Comune di Farra di Soligo).

4.1 DATI CATASTALI

L'area coperta e scoperta di proprietà della Fallita è costituta dalla particella n° **624** della consistenza di 9.996 mq catastali, ottenuta con Tipo mappale n° TV0044954 del 21.02.2006 [si precisa che la particella 624 è stata ottenuta dall'unione delle particelle 542, 547, 549, 551, 564, 575 e 594].

Il terreno ed i fabbricati relativi alla unità immobiliare sopra citata sono attualmente individuati all'U.T.E. di Treviso come segue:

N.C.E.U.: Comune di Farra di Soligo

Sez. A – Foglio 8 - *mappale 624* – Cat. D/1 – P. T., 1° – via G.

Verdi - Rend. 13.671,00 €.

Intestazione catastale: *CGT S.P.A. con sede in Jesolo – C.F.:* [redacted]

Diritto e Quota: *Proprietà per 1/1.*

(Vedi in **Allegato n° 1** copia visura per soggetto al N.C.E.U. e copia mappa catastale).

Confini:

La proprietà considerata confina a Nord con il mapp.le 632; ad Est con viabilità di lottizzazione; a Sud con i mappali n° 548, 588, 556, 552 e 565; ad Ovest con il mappale n° 613.

4.2 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

I terreni ed i fabbricati costituenti il compendio immobiliare oggetto della presente stima, sono pervenuti alla società "CGT S.P.A." in forza dei seguenti atti:

• Atto di conferimento in società del notaio Favaloro Antonio di Paese (TV), rep. n° 2298 del 15.03.2002, trascritto a Treviso ai nn. 14515/10381 in data 12.04.2002.

Immobili:

N.C.T.: Comune di Fara di Soligo – Foglio 8

mappale 542 – Terreno – Cons. 4.272 mq;

mappale 547 – Terreno – Cons. 588 mq;

mappale 549 – Terreno – Cons. 1.637 mq;

mappale 551 – Terreno – Cons. 906 mq;

mappale 564 – Terreno – Cons. 1.539 mq;

mappale 575 – Terreno – Cons. 713 mq;

mappale 594 – Terreno – Cons. 341 mq.

A Favore: GE.CO.MA. Srl con sede in Farra di Soligo (TV) – C.F.: [redacted]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: [redacted]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Atto di Trasformazione di società del notaio dott. Lorenzo Ferretto di Treviso, rep. n° 57464 del 27.04.206, trascritto a Treviso ai nn. 28914/16870 in data 13.06.2006.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Farra di Soligo – Sezione A - Foglio 8

mappale 624 - Cat. D/1 – Via G. Verdi.

A Favore: GE.CO.MA. Spa con sede in Farra di Soligo – C.F.: [redacted]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: GE.CO.MA. Srl con sede in Farra di Soligo (TV) – C.F.: [redacted]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Atto di Mutamento di denominazione o ragione sociale del notaio dott.ssa Barone Graziella di Cornuda (TV), rep. n° 59115/15549 del 08.09.2016,

trascritto a Treviso ai nn. 29928/20360 in data 14.09.2016.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Farra di Soligo – Sezione A - Foglio 8

mappale 624 - Cat. D/1 – Via G. Verdi.

A Favore: CGT S.P.A. con sede in Farra di Soligo – C.F.: [redacted]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: GE.CO.MA. Spa con sede in Farra di Soligo (TV) – C.F.: [redacted]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Atto di Trasferimento sede sociale del notaio dott.ssa Barone Graziella di Cornuda (TV), rep. n° 59115/15549 del 08.09.2016, trascritto a Treviso ai nn. 29929/20361 in data 14.09.2016.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Farra di Soligo – Sezione A - Foglio 8

mappale 624 - Cat. D/1 – Via G. Verdi.

A Favore: CGT S.P.A. con sede in Jesolo – C.F.: [redacted]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: GE.CO.MA. Spa con sede in Farra di Soligo (TV) – C.F.: [redacted]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

4.3 LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'

Dalle visure effettuate alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, alla data di perizia, risultano le seguenti formalità a carico dei beni immobili oggetto di valutazione.

Trascrizioni contro

• Nota di Trascrizione n° 3964 Reg. gen., n° 2779 Reg. part. del 09.02.2016.

Verbale di pignoramento immobili.

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Treviso, rep. 333/2016 in data 27.01.2016.

Immobili:

N.C.T.: Comune di Farra di Soligo – Foglio 8

mappale n° 624 – Ente urbano - Cons. 9.996 mq.

N.C.E.U.: Comune di Farra di Soligo – Sez. A – Foglio 8

mappale n° 624 – Cat. D/1 – P. T., 1° – via Verdi.

A Favore: Intesa Sanpaolo Spa con sede in Torino – C.F.: 00799960158.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: GE.CO.MA. Spa con sede in Farra di Soligo (TV) – C.F.: [redacted]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Nota di Trascrizione n° 37617 Reg. gen., n° 25588 Reg. part. del 16.11.2016.

Sentenza dichiarativa di fallimento.

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Treviso, rep. 202/2016 in data 28.09.2016.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Farra di Soligo – Sezione A - Foglio 8

mappale 624 - Cat. D/1 – Via G. Verdi.

A Favore: Massa dei creditori del fallimento CGT Spa.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: CGT S.P.A. con sede in Jesolo – C.F.: [redacted]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Iscrizioni

• Nota di Iscrizione n° 29163 Reg. gen., n° 6803 Reg. part. del 04.07.2005.

Ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento con atto del notaio dott.ssa Graziella Barone di Cornuda (TV), rep. n° 43648/6222 del 28.06.2005.

Capitale: 2.750.000,00 €;

Spese: 2.062.500,00 €;

Totale: 4.812.500,00 €;

Immobili:

N.C.T.: Comune di Farra di Soligo – Foglio 8

mappale 542 – Terreno – Cons. 4.272 mq;

mappale 547 – Terreno – Cons. 588 mq;

mappale 549 – Terreno – Cons. 1.637 mq;

mappale 551 – Terreno – Cons. 906 mq;

mappale 564 – Terreno – Cons. 1.539 mq;

mappale 575 – Terreno – Cons. 713 mq;

mappale 594 – Terreno – Cons. 341 mq.

A Favore: Banca Intesa Mediocredito Spa con sede in Milano – C.F.:

13300400150.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: GE.CO.MA. Srl con sede in Farra di Soligo (TV) – C.F.: [redacted]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Nota di Iscrizione n° 16284 Reg. gen., n° 3694 Reg. part. del 06.05.2009.

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Montebelluna (TV), rep. n° 1646 del 29.04.2009.

Capitale: 242.336,77 €;

Tasso interesse annuo: 10%;

Totale: 300.000,00 €.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Farra di Soligo – Sez. A – Foglio 8

mappale 624– Cat. D/1 – via Verdi.

Identificativi immobile nelle formalità precedenti:

mappale 542 – Terreno;

mappale 547 – Terreno;

mappale 549 – Terreno;

mappale 551 – Terreno;

mappale 564 – Terreno;

mappale 575 – Terreno;

mappale 594 – Terreno.

A Favore: Finproget Spa con sede in Ferrara – C.F.: [redacted]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: GE.CO.MA. Srl con sede in Farra di Soligo (TV) – C.F.: [redacted]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Nota di Iscrizione n° 5049 Reg. gen., n° 719 Reg. part. del 26.02.2014.

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso, rep. n° 157/2014 del 07.01.2014.

Capitale: 12.000,00 €;

Totale: 20.000,00 €.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Farra di Soligo – Sez. A – Foglio 8

mappale 624– Cat. D/1 – via Verdi.

A Favore: [redacted]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: GE.CO.MA. Srl con sede in Farra di Soligo (TV) – C.F.: [redacted]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Nota di Iscrizione n° 3196 Reg. gen., n° 444 Reg. part. del 05.02.2014.

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso, rep. n° 591/2014 del 28.01.2014.

Capitale: 123.900,00 €;

Totale: 130.000,00 €.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Farra di Soligo – Sez. A – Foglio 8 mappale 624– Cat. D/1 – via Verdi.

A Favore: Banca Credito Cooperativo Delle Prealpi con sede in Tarzo (TV) – C.F.: 00254520265.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: GE.CO.MA. Srl con sede in Farra di Soligo (TV) – C.F.: [redacted]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Nota di Iscrizione n° 16351 Reg. gen., n° 2702 Reg. part. del 16.06.2015.

Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di Condanna.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso, rep. n° 1935/2013 del 31.10.2013.

Totale: 100.000,00 €.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Farra di Soligo – Sez. A – Foglio 8 mappale 624– Cat. D/1 – via Verdi.

A Favore: [redacted]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: GE.CO.MA. Srl con sede in Farra di Soligo (TV) – C.F.: [redacted]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

(In **Allegato n° 2** copia elenco sintetico formalità della Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Treviso – riferite alla data del 08.11.2016 per GE.CO.MA. S.P.A. e CGT S.P.A., oltre a copia della trascrizione fallimentare).

• Ad ulteriore informazione si precisa che sussiste atto del notaio dott. Pietro Pellizzari di Valdobbiadene in data 21.12.2001, rep. n° 74110/18769, per "Assegnazione a titolo oneroso di aree ad uso industriale-artigianale in zona P.I.P. ai sensi art. 27 L. 865 del 22.10.1971", con il quale il Comune di Farra di Soligo assegna e cede al sig. [redacted] che acquista, i seguenti terreni:

N.C.T.: Comune di Farra di Soligo – Foglio 8

mappale 542 – Terreno – Cons. 4.272 mq;

mappale 547 – Terreno – Cons. 588 mq;

mappale 549 – Terreno – Cons. 1.637 mq;

mappale 551 – Terreno – Cons. 906 mq;

mappale 564 – Terreno – Cons. 1.539 mq;

mappale 575 – Terreno – Cons. 713 mq;

mappale 594 – Terreno – Cons. 341 mq,

per complessivi 9.996 mq.

Nell'atto il Comune di Farra di Soligo fa presente che alcuni espropriati hanno promosso azioni giudiziarie in prima istanza avanti al T.A.R. Veneto, in appello avanti al Consigli di Stato, in prima istanza avanti alla Corte

d'Appello di Venezia, impugnando gli atti relativi alle procedure nonché alla determinazione del valore dei terreni; la parte assegnataria si impegna a tenere indenne il Comune di Farra Di Soligo da ogni conseguenza pregiudizievole derivante dall'eventuale accoglimento delle domande proposte dagli espropriati; si impegna altresì irrevocabilmente per se ed i suoi successori ed aventi causa a versare al Comune stesso pro-quota sulla base dei mq ricevuti gli importi relativi ad eventuali riconoscimenti.

In considerazione di tali aspetti, il Comune di Farra Di Soligo a seguito della sentenza della Corte di Appello di Venezia n° 2189/2013 emessa nel procedimento n° 2450/1999 R.G. è stato condannato ad elargire un maggior indennizzo agli espropriati dell'area attualmente in proprietà a CGT S.P.A. per un importo di Euro 623.961,52.

Il Comune di Farra Di Soligo ha richiesto in data 26.09.2016, tale importo a CGT S.P.A., con lettera a mezzo pec inviata dal legale del Comune, avv.to Antonio D'Alesio.

(In **Allegato n° 3** copia lettera dell'avv.to Antonio D'Alesio).

- Sussiste inoltre contratto di Locazione di immobile ad uso commerciale fra GE.CO.MA. S.P.A. (P. IVA [redacted] in qualità di società locatrice e GECOMA S.R.L. (P. IVA [redacted] in qualità di società conduttrice.

Il contratto fa riferimento all'unità immobiliare censita catastalmente al Comune di Farra di Soligo – Sez. A – Foglio 8 – mappale n° 624 – Cat. D/1 – Rend. 13.671,00 Euro.

Il contratto considerato avrà durata dal 01.12.2005 al 30.11.2024, con rinnovo automatico per ulteriori nove anni; il canone di locazione è stato pattuito nella misura di 8.400,00 Euro/anno oltre ad IVA. Le parti hanno

concordato sul fatto che la società conduttrice effettui il pagamento anticipato, una tantum, del prezzo relativo ai canoni dei primi nove anni di locazione, per un importo complessivo di 75.600,00 € altre ad IVA.

Il contratto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Conegliano in data 11.12.2015 al n° 4617 serie 3T.

Con riferimento inoltre alla congruità del canone di locazione, peraltro espressamente richiesta dalla curatela fallimentare, in riferimento sia ai valori medi di locazione espressi dall'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari per il Comune di Farra di Soligo – che al valore di stima (di mercato) espresso, ne deriva, una sostanziale mancata congruità rispetto al valore del canone di locazione attuale.

L'Agenzia delle Entrate indica infatti, per la zona di Farra di Soligo, un valore medio di locazione (per capannoni industriali) pari a 1,65 €/mq x mese, corrispondenti a circa 20,00 €/mq x anno, che nel caso in esame, considerando la superficie coperta dell'immobile pari a circa 2.150 mq, determinerebbero un valore del canone di locazione annuale pari a 43.000,00 €/anno. Ove si consideri poi il valore di stima espresso dell'immobile, ritenuto congruo un saggio di rendimento annuale lordo pari al 5%, ne deriverebbe un importo pari a circa 40.000,00 €/anno (794.000,00 € x 0,05 = 39.700,00 €), teoricamente corrispondente al possibile canone di locazione annuale.

Alla luce di quanto sopra esposto, ne deriverebbe, per l'unita immobiliare considerata, un canone mensile compreso fra 3.300,00 e 3.600,00 € circa, in luogo dei 700,00 €/mese contrattualmente previsti.

(In **Allegato n° 4** copia del contratto di locazione).

4.4 UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

La proprietà immobiliare oggetto della presente perizia, risulta ubicata in Comune di Farra di Soligo, località Col San Martino, in zona Artigianale/Industriale, posta a Sud-Est della frazione, in corrispondenza della carrabile comunale che collega il centro comunale di Sernaglia della Battaglia con la località sopra citata.

Le infrastrutture viarie principali sono costituite dalla "Strada Provinciale n° 32" che collega il Comune di Vidor con quello di Pieve di Soligo, dal quale sono possibili relativamente rapidi collegamenti urbani con le città di Conegliano e di Treviso e con i caselli di accesso alle autostrade "A 27" ed "A 28", che garantiscono comodi collegamenti per tutte le direzioni extraurbane.

L'accesso al compendio immobiliare, relativamente discosto dal centro urbano comunale, avviene direttamente da via Verdi, strada di lottizzazione, traversa di via Col San Martino, per mezzo di accesso carraio che immette nel piazzale Sud dell'opificio.

L'area considerata è classificata dal vigente P.I. del Comune di Farra di Soligo come "*ATO 1 – Tessuto produttivo ordinato T5 – Piano urbanistico attuativo realizzato*" ed è regolata dagli artt. 26 e 55 delle N.T.O.

Il tessuto produttivo ordinato corrispondente alla *"Z.T.O. D"*, ai sensi del DM 1444/1968.

Il tessuto produttivo occupa un ambito che si è trasformato dall'uso agricolo all'uso attuale, con formazione di un comparto relativamente omogeneo dal punto di vista insediativo.

Le destinazioni ammesse sono:

- Commerciale di vicinato;
- Direzionale;
- Produttivo;
- Turistico-ricettivo.

Le destinazioni escluse sono:

- Commerciale in grandi strutture di vendita;
- Residenziale;
- Stalle - scuderie – fabbricati da adibirsi ad allevamenti animali;
- Attività insalubri.

I parametri urbanistici fanno riferimento ai seguenti aspetti:

a) Rapporto di copertura = max 60% della Sup. fondiaria;

b) Standard: = art. 14 delle prtesenti norme;

c) H max = 10 ml;

d) Dstrade = 10 ml per strade esterne al limite di PUA;

e) Dconfini = min. 5 ml;

f) Distacco fabbricati = min. 10 ml riducibili a 5 se stessa unità;

g) Dest. sup. coperte = verde e parcheggi.

(In **Allegato n° 5** Certificato di destinazione urbanistica con stralcio cartografia del P.I).

4.5 <u>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI</u>

Gli immobili, oggetto della presente stima, corrispondono ad un fabbricato a destinazione produttiva/commerciale, dotato di avancorpo uffici nel fronte Sud, di zona produttiva, di magazzino/ripostiglio ubicato al piano primo del corpo uffici, oltre a vani tecnici nel fronte Ovest dell'opificio ed area scoperta pertinenziale.

Il compendio immobiliare è dedicato alla costruzione, manutenzione e demolizione di edifici civili ed industriali.

Ai soli fini della successiva stima, lo scrivente considera maggiormente utile descrivere i beni oggetto di valutazione come nel seguito indicato, con riferimento alla planimetria catastale proposta in **Allegato n° 6**.

4.5.1) AREA SCOPERTA

Il lotto di terreno considerato (costituito dal mappale n° 624), della consistenza catastale di 9.996 mq, di forma pressochè rettangolare e di giacitura piana, è completamente recintato nei vari fronti, con muretto di calcestruzzo e sovrastante ringhiera metallica (realizzata in grigliato su piedritti in acciaio).

Nel fronte Ovest, prospiciente via Verdi, trova posto l'accesso carraio al compendio produttivo, presidiato da cancellata metallica a movimentazione elettrica (**Allegato n° 7** – foto n° 1).

L'area scoperta, non occupata da fabbricati risulta, caratterizzata nei fronti Sud, Ovest, Nord ed in parte del fronte Est, dalla presenza di pavimentazione in asfalto ed è adibita parzialmente per la movimentazione interna ed il transito veicolare interno ed in parte (particolarmente nel fronte Ovest) per il deposito di materiali ed attrezzature edili e parte a parcheggio dei dipendenti (**Allegato n° 7** – foto n° 2).

Nel fronte Sud vi è la presenza di una pesa a ponte interrata (stimata con i beni mobili), mentre nel fronte Est è ubicato un dispositivo per la distribuzione del carburante (stimato con i beni mobili).

Nel fronte Ovest vi è poi la presenza di un notevole quantitativo di terreno di risulta (**Allegato n° 7** – foto n° 3 e 4), porzione del quale sottoposto a

trattamento di frantumazione e porzione ancora da trattare.

Il lotto è dotato di impianto di illuminazione esterna costituito da punti luce posizionati su piedritti in acciaio e per quanto rilevato nel corso del sopralluogo effettuato, è fornito dei principali servizi, quali energia elettrica, rete telefonica, acqua potabile, impianto fognario, gas metano; l'opificio è dotato di impianto di videosorveglianza esterna costituto da telecamere disposte nei vari fronti.

Con riferimento inoltre alla verifica dello stato di fatto dei luoghi, in relazione alla possibile presenza di elementi inquinanti sul lotto di terreno oggetto di valutazione, si segnala che non è stata effettuata nessuna specifica indagine e che si ritiene l'appezzamento di terreno, ai fini della valutazione, conforme alla destinazione d'uso attualmente in essere, così come rilevabile dal C.D.U. dimesso dal Comune di Farra di Soligo.

Per quanto riguarda poi i parametri edilizi ed urbanistici che caratterizzano l'edificabilità della zona oggetto di stima, la normativa urbanistica del Comune di Farra di Soligo, classifica l'area in zona "D", con rapporto di copertura massimo pari al 60%. In considerazione di tale aspetto, il lotto in questione evidenzia una superficie copribile massima pari a 5.998 mq, in riferimento alla effettiva superficie attualmente coperta, stimata in circa 2.164 mq; ne deriva quindi, che allo stato attuale, il lotto di terreno considerato è dotato di ulteriore capacità edificatoria, che interessa una porzione di area copribile corrispondente a circa 3.733 mq circa [9.996*0.6 = 5.998 mq – 2164 mq = 3.834 mq].

4.5.2) CAPANNONE INDUSTRIALE

4.5.2.1) *Corpo uffici*

Sul fronte Sud del compendio produttivo, trova posto il corpo uffici del capannone (**Allegato n° 7**– foto n° 5). Trattasi di un corpo fabbrica a due livelli, dei quali il piano terra occupato da vani adibiti ad uffici ed il piano primo adibito a magazzino/ripostiglio; il corpo fabbrica è realizzato con struttura portante mista, costituita piedritti in calcestruzzo, muri perimetrali esterni in pannelli di calcestruzzo, muratura in laterizio per il divisorio in aderenza alla parte produttiva, solaio interpiano in latero-cemento e solaio di copertura in metallo realizzato in profilati d'acciaio a sostegno di elementi in lamiera grecata con sovrastante soletta in cls.(**Allegato n° 7**– foto n° 6).

Il corpo uffici al piano terreno è caratterizzato dalla presenza di pareti divisorie in cartongesso e/o laterizio, pavimenti in piastrelle monocottura, controsoffitto in pannelli di fibra minerale, porte interne in laminato, serramenti in metallo e vetro, privi di oscuri (**Allegato n° 7**– foto n° 7 e 8).

I vani sono dotati di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento/condizionamento costituto da n° 2 climatizzatori marca Daikin inverter tipo split, di impianto idrosanitario con produzione di acqua calda da boiler, di impianto d'allarme.

La superficie sviluppata del corpo uffici corrisponde a circa 125 mq e lo stato di conservazione / manutenzione del corpo fabbrica è accettabile.

Al primo piano, al quale si accede mediante scala interna in metallo e legno, trova posto la zona adibita a magazzino; i vani sono attualmente ancora nello stato di grezzo (**Allegato n° 7**– foto n° 9) e la relativa superficie sviluppata corrisponde a circa 125 mq.

4.5.2.2) ***Capannone produttivo***

Il fabbricato produttivo, utilizzato per il ricovero/deposito di attrezzature

edili, è caratterizzato da struttura portante ad unica campata, costituita da piedritti in calcestruzzo e travi orizzontali perimetrali in calcestruzzo precompresso, a supporto della struttura di copertura del tipo in acciaio, con capriate ed arcarecci a sostegno del manto di copertura in lamiera grecata con interposto materassino isolante. I tamponamenti perimetrali sono in pannelli di calcestruzzo ed il pavimento è in cemento lisciato del tipo industriale (**Allegato n° 7** – foto n° 10 - 11 e 12).

L'immobile, a pianta rettangolare, sviluppa circa 1.975 mq e presenta altezza utile di 8.40 metri con portoni di accesso nei fronti Est (n° 2) ed Ovest (n° 1). Il fabbricato è dotato di impianto elettrico (forza motrice ed impianto d'illuminazione realizzato con lampade a sospensione) ed è caratterizzato dalla presenza di vie di corsa e carroponte marca CO.MAS (valutato con beni mobili). Lo stato di conservazione / manutenzione del corpo fabbrica produttivo è accettabile.

4.5.2.3) ***Vani tecnici***

Trattasi di un annesso, ad unico livello, in aderenza al capannone produttivo nel fronte Ovest, caratterizzato da tetto piano, pavimento in cemento lisciato e pareti in pannelli di calcestruzzo (**Allegato n° 7** – foto n° 13 e 14).

Nel corpo fabbrica, con altezza utile di circa 3.50 ml, trovano posto gli spogliatoi per il personale, i servizi igienici ed alcuni vani tecnici; la superficie sviluppata corrisponde a circa 64 mq.

4.6 <u>SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITA' URBANISTICA</u>

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia è stato realizzato in forza delle seguenti licenze edilizie ed autorizzazioni:

- Permesso di costruire per l'esecuzione comportanti trasformazione edilizia ed urbanistica n° 289/03 del 20.06.2005, prot. 17767/031/77 per costruzione di nuovo fabbricato industriale nell'area P.I.P. di Col San Martino;
- D.I.A. in variante presentata in data 16.03.2006, prot. n° 5332;
- *Certificato di agibilità prot. n° 3284/08 del 17.07.2008.*

Con riferimento poi alla regolarità urbanistica del fabbricato oggetto di stima e per quanto precedentemente esposto, lo scrivente non ha rilevato difformità fra la situazione in essere e quanto indicato dalla documentazione assentita.

Ad ulteriore informazione si evidenzia che l'unità immobiliare considerata è regolarmente e correttamente accatastata.

Per quanto riguarda poi la conformità degli impianti alla vigente normativa, lo scrivente ha rilevato la sussistenza di dichiarazioni di conformità relative all'impianto idrico sanitario ed all'impianto elettrico.

Si segnala inoltre, ai fini della completezza descrittiva, la assenza, per quanto noto allo scrivente, dell'attestato di prestazione energetica.

4.7 DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE

Il fabbricato sopra descritto, per caratteristiche e tipologia costituisce un immobile che si ritiene alienabile in un unico corpo.

*****

5. STIMA

Criterio di stima

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore dei fabbricati è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità,

l'ubicazione, la possibilità edificatoria, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale e la vita residua. Il sottoscritto perito esaminati i beni immobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto poi conto che la situazione del mercato immobiliare ad uso produttivo negli ultimi anni è in sensibile difficoltà, sia per l'abbondanza di immobili disponibili che per la conclamata crisi, dopo informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quelli in oggetto, considerata anche la sussistenza di un contratto di locazione, ritiene di stimare il valore dei fabbricati come nel seguito indicato.

Stima

Il sottoscritto perito esaminati i beni immobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, considerata particolarmente la ubicazione, la viabilità e gli accessi, le caratteristiche e la qualità degli impianti, dopo un esame dei prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e dopo informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quelli in oggetto, assunte tutte le necessarie informazioni, osservati anche i valori proposti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (**Allegato n° 8**) lo scrivente **stima** che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto, corrisponda a quanto nel seguito indicato.

IMMOBILE PRODUTTIVO

Fabbricato produttivo costituito da:

- Area scoperta dotata di capacità edificatoria residua corrispondente a circa 3.834 mq a 60,00 €/mq;

Valore	*€*	*230.040,00*

- Corpo uffici al piano terreno aventi la consistenza di circa 125 mq a 300,00 €/mq;

Valore	*€*	*37.500,00*

- Magazzino/ripostiglio al primo piano nello stato di grezzo avente la consistenza di circa 150 mq a 140,00 €/mq;

Valore	*€*	*21.000,00*

- Fabbricato produttivo, con superficie sviluppata pari a circa 1.975 mq a 250,00 €/mq;

Valore	*€*	*493.750,00*

- Vani tecnici con superficie sviluppata pari a circa 64 mq a 180,00 €/mq;

Valore	*€*	*11.520,00*
Valore Totale	*€*	*793.810,00*

Che si arrotondano ad Euro 794.000,00.

VALORE DI STIMA:	***€ 794.000,00***

6. ELENCO ALLEGATI

1) Copia visura per soggetto al N.C.T. ed al N.C.E.U. e copia mappa catastale;
2) Elenco sintetico formalità della Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Treviso – riferite alla data del 08.11.2016 per GE.CO.MA. S.P.A. e CGT S.P.A., oltre a copia della trascrizione fallimentare;
3) Copia lettera avv.to D'Alesio;
4) Copia contratto di locazione;

5) Copia certificato di destinazione urbanistica con stralcio cartografia del P.I.;

6) Copia planimetria catastale del bene immobile;

7) Documentazione fotografica;

8) Copia dei valori delle quotazioni immobiliari per il Comune di Farra di Soligo editi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Treviso, li 21.04.2016

Il Perito

Ing. Martino SCARAMEL

STUDIO TRE - Ingegneri Associati
degli Ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax 0422-579263 - E-mail: info©studio3ing.com

ALLEGATO 1

Copia visura per soggetto al N.C.T. ed al N.C.E.U. con copia mappa catastale

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2016

Data: 08/11/2016 - Ora: 15.23.06 Fine

Visura n.: T252872 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di FARRA DI SOLIGO (Codice: D505)**
	Provincia di TREVISO
Catasto Terreni	**Foglio: 8 Particella: 624**

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**8**	**624**		**-**	**ENTE URBANO**	**99 96**				**Tipo mappale del 21/02/2006 protocollo n. TV0044954 in atti dal 21/02/2006 (n. 44954.1/2006)**
Notifica					**Partita**	1				
Annotazioni				comprende le particelle:542,547,549,551,564,575,594						

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2016

Data: 08/11/2016 - Ora: 15.20.55 Fine

Visura n.: T251786 Pag: 1

Dati della richiesta	**Denominazione: CGT SPA** **Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di TREVISO**
Soggetto individuato	**CGT SPA con sede in JESOLO C.F.** [redacted]

1. Unità Immobiliari site nel Comune di FARRA DI SOLIGO(Codice D505) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	**A**	**8**	**624**				**D/1**				**Euro 13.671,00**	VIA G. VERDI piano: T-1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/03/2011 protocollo n. TV0097259 in atti dal 15/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 39871.1/2011)	Notifica

Immobile 1: Notifica: in corso con prot. TV0076338/2007 del 06/03/2007

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CGT SPA con sede in JESOLO	[redacted]	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/09/2016 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/09/2016 Repertorio n.: 59115 Rogante: BARONE GRAZIELLA Sede: CORNUDA Registrazione: Sede: TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE (n. 20361.1/2016)		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Direzione Provinciale di Treviso Ufficio P[illegible]inciale – Territorio – Direttore EUGENI[illegible]MILCARE

Vis. tel.(0.90 euro)

20-Ott-2016 14:49:25
Prot. n. T226155/2016

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: FARRA DI SOLIGO
Foglio: 8

1 Particella: 624

ALLEGATO 2

Elenco sintetico delle formalità della Agenzia delle Entrate – ufficio provinciale di Treviso – riferite alla data del 08.11.2016 per GE.CO.MA. SPA e CGT SPA oltre a copia della trascrizione fallimentare.

Ispezione telematica

Ispezione n. T261319 del 08/11/2016

per denominazione
Richiedente CLTNGL

Dati della richiesta

Denominazione: GECOMA
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Sezione 1:
Periodo informatizzato dal 01/10/1988 al 08/11/2016
Periodo recuperato e validato dal -/-/1981 al 30/09/1988
Sezione 2:
Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1981
ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualita non completate e\o formalita non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1. [redacted]
   Con sede in QUINTO DI TREVISO (TV)
   Codice fiscale [redacted]
2. GE.CO.MA. SPA
   Con sede in FARRA DI SOLIGO (TV)
   Codice fiscale [redacted]
3. GE.CO.MA. SRL
   Con sede in FARRA DI SOLIGO (TV)
   Codice fiscale [redacted]

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalita

Sezione 1

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/05/1991 - Registro Particolare 10637 Registro Generale 14148
   Pubblico ufficiale DALL'ARMI G.BATTISTA Repertorio 30756 del 08/05/1991
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Immobili siti in PAESE(TV)

Ispezione telematica
per denominazione
Richiedente CLTNGL

Ispezione n. T261319 del 08/11/2016

SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/05/1991 - Registro Particolare 10638 Registro Generale 14149
Pubblico ufficiale DALL'ARMI G.BATTISTA Repertorio 30756 del 08/05/1991
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Immobili siti in PAESE(TV)
Nota disponibile in formato immagine

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/12/1995 - Registro Particolare 25721 Registro Generale 34407
Pubblico ufficiale BARAVELLI FRANCESCO C. Repertorio 35782 del 11/12/1995
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in PAESE(TV)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato immagine

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/04/2002 - Registro Particolare 10381 Registro Generale 14515
Pubblico ufficiale FAVALORO ANTONIO Repertorio 2298 del 15/03/2002
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
Immobili siti in FARRA DI SOLIGO(TV)
Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE CONTRO del 04/07/2005 - Registro Particolare 6803 Registro Generale 29163
Pubblico ufficiale BARONE GRAZIELLA Repertorio 43648/6222 del 28/06/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Immobili siti in FARRA DI SOLIGO(TV)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/01/2006 - Registro Particolare 2318 Registro Generale 3631
Pubblico ufficiale BARONE GRAZIELLA Repertorio 45355/6637 del 13/01/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in FARRA DI SOLIGO(TV)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 13/06/2006 - Registro Particolare 16870 Registro Generale 28914
Pubblico ufficiale FERRETTO LORENZO Repertorio 57454 del 27/04/2006
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
Immobili siti in FARRA DI SOLIGO(TV)
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione telematica
per denominazione
Richiedente CLTNGL

Ispezione n. T261319 del 08/11/2016

8. ISCRIZIONE CONTRO del 18/09/2007 - Registro Particolare 12310 Registro Generale 44762
   Pubblico ufficiale EQUITALIA NOMOS SPA Repertorio 127199/113 del 08/09/2007
   IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01
   Immobili siti in FARRA DI SOLIGO(TV)
   SOGGETTO DEBITORE
   Nota disponibile in formato elettronico
   Documenti successivi correlati:
   1. Annotazione n. 9563 del 20/11/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

9. ISCRIZIONE CONTRO del 23/11/2007 - Registro Particolare 15562 Registro Generale 55787
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO SEZ.DIST.CONEGLIANO Repertorio 1236/2007 del 13/11/2007
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Immobili siti in FARRA DI SOLIGO(TV)
   SOGGETTO DEBITORE
   Nota disponibile in formato elettronico
   Documenti successivi correlati:
   1. Annotazione n. 6283 del 17/10/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

10. ISCRIZIONE CONTRO del 06/05/2009 - Registro Particolare 3694 Registro Generale 16284
    Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1646 del 29/04/2009
    IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
    Immobili siti in FARRA DI SOLIGO(TV)
    SOGGETTO DEBITORE
    Nota disponibile in formato elettronico

11. ISCRIZIONE CONTRO del 01/10/2010 - Registro Particolare 7900 Registro Generale 34884
    Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO SEZ.MONTEBELLUNA Repertorio 704/2010 del 28/09/2010
    IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
    Immobili siti in FARRA DI SOLIGO(TV)
    SOGGETTO DEBITORE
    Nota disponibile in formato elettronico
    Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. 4170 del 25/06/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

12. ISCRIZIONE CONTRO del 05/02/2014 - Registro Particolare 444 Registro Generale 3196
    Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 591/2014 del 28/01/2014
    IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
    Immobili siti in FARRA DI SOLIGO(TV)
    SOGGETTO DEBITORE

Ispezione telematica
per denominazione
Richiedente CLTNGL

Ispezione n. T261319 del 08/11/2016

Nota disponibile in formato elettronico

13. ISCRIZIONE CONTRO del 26/02/2014 - Registro Particolare 719 Registro Generale 5049
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 157 del 07/01/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in FARRA DI SOLIGO(TV)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

14. ISCRIZIONE CONTRO del 16/06/2015 - Registro Particolare 2702 Registro Generale 16351
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 1935/2013 del 31/10/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Immobili siti in FARRA DI SOLIGO(TV)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

15. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/09/2015 - Registro Particolare 18320 Registro Generale 25634
Pubblico ufficiale BARONE GRAZIELLA Repertorio 57968/14696 del 04/09/2015
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in FARRA DI SOLIGO(TV)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

16. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/02/2016 - Registro Particolare 2779 Registro Generale 3964
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 333/2016 del 27/01/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in FARRA DI SOLIGO(TV)
Nota disponibile in formato elettronico

17. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/09/2016 - Registro Particolare 20360 Registro Generale 29928
Pubblico ufficiale BARONE GRAZIELLA Repertorio 59115/15549 del 08/09/2016
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
Immobili siti in FARRA DI SOLIGO(TV)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

18. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/09/2016 - Registro Particolare 20361 Registro Generale 29929
Pubblico ufficiale BARONE GRAZIELLA Repertorio 59115/15549 del 08/09/2016
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
Immobili siti in FARRA DI SOLIGO(TV)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Ispezione telematica
per denominazione
Richiedente CLTNGL

Ispezione n. T261319 del 08/11/2016

Sezione 2

Nessuna formalita presente.

Ispezione telematica

Ispezione n. T260442 del 08/11/2016

per denominazione
Richiedente CLTNGL

Dati della richiesta

Denominazione: CGT
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Sezione 1:
Periodo informatizzato dal 01/10/1988 al 08/11/2016
Periodo recuperato e validato dal -/-/1981 al 30/09/1988
Sezione 2:
Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1981
ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualita non completate e\o formalita non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

2. CGT SPA
   Con sede in JESOLO (VE)
   Codice fiscale [redacted]
3. CGT SPA
   Con sede in FARRA DI SOLIGO (TV)
   Codice fiscale [redacted]

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalita

Sezione 1

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/09/2016 - Registro Particolare 20360 Registro Generale 29928
   Pubblico ufficiale BARONE GRAZIELLA Repertorio 59115/15549 del 08/09/2016
   ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
   Immobili siti in FARRA DI SOLIGO(TV)
   Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/09/2016 - Registro Particolare 20361 Registro Generale 29929

Ispezione telematica
per denominazione
Richiedente CLTNGL

Ispezione n. T260442 del 08/11/2016

Pubblico ufficiale BARONE GRAZIELLA Repertorio 59115/15549 del 08/09/2016
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
Immobili siti in FARRA DI SOLIGO(TV)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

---

Sezione 2

Nessuna formalita presente.

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di TREVISO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 37617
Registro particolare n. 25588
Presentazione n. 44 *del* 16/11/2016

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione

Totale	€ 294,00		
Imposta ipotecaria	€ 200,00	*Imposta di bollo*	€ 59,00
Tassa ipotecaria	€ 35,00	*Sanzioni amministrative*	-

Eseguita la formalità.
Somma pagata € 294,00 (Duecentonovantaquattro/00)
Ricevuta/Prospetto di cassa n. 34087
Protocollo di richiesta TV 244314/1 del 2016

Il Conservatore
Conservatore VALLONI CARLO

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 28/09/2016
Numero di repertorio 202
Autorità emittente TRIBUNALE DI TREVISO
Codice fiscale 80027950262
Sede TREVISO (TV)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione 617 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente STUDIO TRE INGG DEGLI ING M BATTILANA E M SCARAMEL
Codice fiscale 04590670263
Indirizzo VIALE NINO BIXIO, 95 TREVISO

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune D505 - FARRA DI SOLIGO (TV)
Catasto FABBRICATI

Sezione urbana A *Foglio* 8 *Particella* 624 *Subalterno* -
Natura D1 - OPIFICI *Consistenza* -
Indirizzo VIA G. VERDI *N. civico* -
Piano T-1

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* FAVORE
Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO CGT SPA
Sede
Codice fiscale -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* CONTRO
Denominazione o ragione sociale CGT SPA
Sede JESOLO (VE)
Codice fiscale [redacted]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

ALLEGATO 3

Copia lettera avvocato D'Alesio

PRINCIVALLI d'ALESIO
STUDIO LEGALE ASSOCIATO
P. IVA 02366160261

AVV. MAURO PRINCIVALLI
AVV. ANTONIO d'ALESIO
AVV. ELISA SCILLA

A mezzo pec
gecoma@pec.gecoma.it

Spett.le
CGT SPA
(già GE.CO.MA. srl, già EDILIS di Zago Sergio)
Via Verdi n. 46

Fraz. Col San Martino
(31010) FARRA DI SOLIGO (TV)

Treviso, li 26 settembre 2016

Oggetto: Assegnazione a Titolo Oneroso di Aree ad uso Industriale-Artigianale - indennizzo dovuto all'Ente Comune

Si formula la presente in nome e per conto e nell'interesse dell'Ente Comune di Farra di Soligo, giusta rituale conferimento d'incarico, e con riferimento all'impegno da Voi assunto in forza di quanto stabilito all'art. 2 dell'atto a repertorio notaio Pietro Pellizzari (Rep. 74110 - Racc. 18769) di Assegnazione a Titolo Oneroso di Aree ad uso Industriale-Artigianale, che Vi onera a tenere indenne l'Ente da ogni conseguenza pregiudizievole derivante dall'accoglimento da parte dell'Autorità Giudiziaria di domande proposte nei confronti di questo dagli espropriati delle aree a Voi assegnate.

Infatti, com'è a Voi noto (per esserVi stato detto con nota dell'Ente del 04.02.2016), in base alla sentenza della Corte d'Appello di Venezia n. 2189/2013 emessa nel procedimento recante il n.R.G. 2450/1999, il Comune di Farra di Soligo è stato condannato ad elargire un maggiore indennizzo agli espropriati dell'area a Voi assegnata, pari ad € 623.961,52.

Tanto premesso, si fa diffida a rimettere all'Ente Comune nel termine di 7 giorni dal ricevimento della presente l'importo detto con l'avviso che in difetto verranno intraprese le necessarie iniziative, anche giudiziarie, per il recupero di quanto dovuto al Comune di Farra di Soligo con inevitabile aggravio di spese.

Con distinti saluti.

Avv. Fabio Pasquale Crea

Avv. Antonio d'Alesio

AdA/ga

ALLEGATO 4

Copia contratto di locazione

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE

TRA

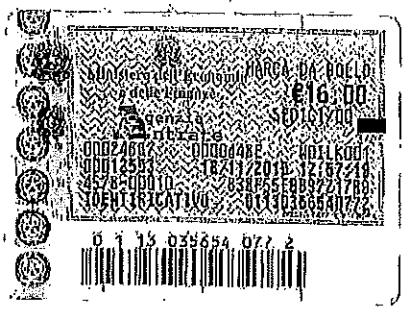
La società **"GE.CO.MA S.P.A."**, con sede legale in Farra di Soligo (TV), Via Verdi n. 21, iscritta al Registro delle Imprese di Treviso, codice fiscale, numero d'iscrizione e P. Iva [redacted], indirizzo pec: gecoma@pec.gecoma.it, in persona dell'Amministratore [redacted] codice [redacted] (di seguito: "**Società locatrice**")

E

la società **"GECOMA S.R.L."**, con sede in Farra di Soligo (TV), Via Verdi n. 21, iscritta al Registro delle Imprese di Treviso, codice fiscale, numero di iscrizione e P. Iva [redacted] indirizzo pec: gecomasrl@legalmail.it, in persona dell'amministratrice [redacted] codice fiscale [redacted] (di seguito: "**Società conduttrice**")

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'unità immobiliare ad uso commerciale sita a Farra di Soligo (TV), in Via Verdi n. 43, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Farra di Soligo (TV), Sezione A, Foglio 8, Mappale n. 624 Rendita Catastale Euro 13.671,00
2. Ogni diversa destinazione è vietata pena la risoluzione del contratto. Ai fini dell'indennità prevista dall'art. 34 della legge 27 luglio 1978 n. 392 le parti dichiarano che l'attività cui deve essere adibito l'immobile non comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e consumatori.
3. La locazione avrà durata dal 01/12/2015 al 30/11/2024, con rinnovo automatico per ulteriori anni 9 (nove); alla prima scadenza la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della legge 392/78. Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'art. 37 della legge 392/78. E' concesso al conduttore il recesso anticipato con un preavviso di mesi 6 (sei) da comunicarsi a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento.



4. Il canone annuo di locazione viene pattuito nella misura di Euro 8.400,00 + iva.
5. Le parti concordano affinché la società conduttrice effettui il pagamento anticipato, *una tantum*, del prezzo relativo ai canoni corrispondenti ai primi nove anni di locazione, per un totale complessivo di Euro 75.600,00 (Settantacinquemilaseicento/00) + iva, importo che viene versato, mediante bonifico bancario, entro il 20/12/2015 alle seguenti coordinate: IT [redacted]
6. La locazione è ad uso esclusivo di opificio; è fatto espresso divieto alla parte conduttrice di sublocare in tutto o in parte la cosa locata, di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto pena la risoluzione di diritto del contratto *ex* art. 1453 del C.C. fatto salvo quanto previsto dall'art. 36 della citata legge 392/78.
7. E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico delle parte conduttrice e che gli eventuali lavori, o le innovazioni o modificazioni, ove richiesto dalla parte locatrice, verranno rimosse al termine della locazione, sempre a cura e spese della parte conduttrice. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito. Sono per intero a carico della parte conduttrice tutti gli adempimenti, aggiunte e/o innovazioni che norme future dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione.
8. La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. La parte conduttrice si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

9. La parte conduttrice si obbliga a stipulare con una primaria compagnia di assicurazione una polizza assicurativa contro incendio, scoppio e fulmine e responsabilità civile verso terzi, ed in generale per la rovina o il danneggiamento del fabbricato e relativi accessori e pertinenze, con beneficiario il locatore. Il locatore dichiara che il fabbricato è regolarmente assicurato con polizza tipo "globale fabbricati".
10. Le clausole nn.1,3,4,5,7,8,10,12,13,14,16 del presente contratto hanno carattere essenziale, sicchè per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse comporterà la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 C.C. e senza necessità di costituzione in mora.
11. Sono a carico della conduttrice l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro se di obbligo, nella misura del 50%. In caso di recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico. La registrazione del contratto verrà eseguita a cura della parte locatrice. Rimarranno a carico della parte conduttrice tasse e imposte inerenti l'attività da esso esercitata nell'immobile locato, ivi compresa quella per l'asporto rifiuti. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice Civile.
12. Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione ai sensi della D.Lgvo 30 giugno 2003, n. 196.

Farra di Soligo, li 18/11/2015

Letto, approvato e sottoscritto

GE.CO.MA S.P.A. [redacted]

GECOMA S.R.L.

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c., si approvano espressamente le clausole di cui al n. 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15.

GE.CO.MA S.P.A. [redacted]

GECOMA S.R.L.

REGISTRATO A CONEGLIANO addì 11-12-15
al n. 4617 serie 3T Riscossi € 84,00 =
(Euro OTTANTAQUATTRO =)

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Treviso - Ufficio territoriale di Conegliano

IL FUNZIONARIO

ALLEGATO 5

Copia certificato di destinazione urbanistica con stralcio cartografia del P.I.

COMUNE DI FARRA DI SOLIGO

PROVINCIA DI TREVISO

Prot. di rif. n. 21651/2016 N. ___ ESATTE €.50,00 PER DIRITTI DI SEGRETERIA **Farra di Soligo, lì 10.01.2017**

Oggetto: Certificato di destinazione urbanistica -
(D.P.R. 06/06/2001, n. 380 art. 30 ex Legge 28.02.1985, n. 47 art. 18).

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

In riscontro alla domanda del [redacted] e residente [redacted], presentata in data 19.12.2016 prot. n. 21651, con la quale viene chiesto il certificato in oggetto dell' area catastalmente distinta come segue:

Comune di Farra di Soligo

Foglio 8° - mapp. n. 624.

VISTO il PIANO REGOLATORE GENERALE con relative Norme di Attuazione e Regolamento Edilizio approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 2664 del 08.05.1992 e successive varianti;

VISTA la deliberazione della Giunta Provinciale n. 272 del 24.10.2011 (pubblicato nel BUR Veneto n. 86 del 18.11.2011) con la quale è stata ratificata, ai sensi dell'art. 15 – comma 6, della Legge Regionale n. 11/2004, l'approvazione del PIANO DI ASSETTO TERRITORIALE (P.A.T.);

VISTO il PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 04.04.2014;

VISTO il PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) - VARIANTE 1, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 20.07.2015;

VISTI il 2° e 3° comma art. 30 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e il 2° e 3° comma art. 18 della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47;

CERTIFICA

che l'area citata in premessa è classificata nel vigente PIANO DEGLI INTERVENTI come segue:

Foglio 8°

mapp. n. 624 – ATO 1:Tessuto produttivo ordinato T5, art. 26. Piano urbanistico attuativo realizzato, art. 55.

31010 - Farra di Soligo (TV) - via dei Patrioti, 52
Cod. Fisc. 83003890262 - P. IVA 00743360265
tel. 0438.901.506 – fax 0438.901.590 - e-mail: urbanistica@farra.it

Per quanto sopra specificato si richiamano le rispettive norme di P.I. e in particolare quanto disposto dagli artt. 26, 55 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O) del P.I.

ESTRATTO DEL P.I. VIGENTE

Articolo 26 Il tessuto produttivo ordinato (T5)
DESCRIZIONE

1. Il tessuto produttivo ordinato è considerato zona territoriale omogenea "D" ai sensi del DM 1444/1968.
2. Il tessuto produttivo occupa un ambito che si è trasformato dall'uso agricolo all'uso attuale in un tempo molto veloce se paragonato a quello del restante sistema insediativo. Questo ha permesso la formazione di un comparto relativamente omogeneo dal punto di vista insediativo.
3. Il tessuto è costituito dalle principali aree produttive comunali, sorte in epoca recente in seguito a piani unitari, sono dislocate i tre zone appositamente dedicate, riservate all'edificazione di complessi produttivi operanti prevalentemente nell'ambito del settore secondario e terziario, e specificatamente dell'artigianato e della piccola industria e della logistica.
4. Il PI indirizza tali ambiti, in relazione da quanto previsto dalle strategie del PATI, al fine di:
- ampliare solo per la zona del Piano Insediamenti Produttivi Soligo (PIP) le attività già presenti nel territorio del Quartier del Piave (Qdp) per una riorganizzazione complessiva delle aree produttive ed una qualificazione della struttura interna di servizi di rilevanza comunale e intercomunale;
- definire azioni di riqualificazione e riordino al fine di saturare le aree esistenti che hanno ancora potenzialità edificatorie;
- aumentare la qualità urbana di tali zone promuovendo la riconversione funzionale e il riordino ambientale;
- favorire la delocalizzazione delle attività presenti in zona impropria per liberare e decongestionare le aree agricole;

5. L'accorpamento in un unico tessuto delle ex zone D1 e D2 così come individuate nel previgente PRG ai sensi dell'articolo 24 della abrogata LR n.61/1985, comporta e prevede che nelle zone urbanizzate, non urbanizzate e parzialmente urbanizzate:
a) le ex zto D1.1, D1.2, D2, D2.1 e D2.2 completate, non attuate e confermate, siano disciplinate con quanto previsto per il tessuto produttivo ordinato;
DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE
6. Con riferimento all'articolo 14 delle presenti norme, la destinazione d'uso ammesse sono:
- Commerciale di vicinato e medie strutture di vendita come descritto nella LR n. 50/2012;
- direzionale;
- produttivo;
- turistico-ricettivo;
- residenziale da destinare esclusivamente ad alloggio del proprietario o del custode;
- cantina, artigianali di servizio, magazzini e depositi in relazione alle esigenze dell'attività;

7. Le destinazioni d'uso escluse sono:
- commerciale in grandi strutture di vendita descritto nella LR n. 50/2012;
- residenziale;
- stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici;
- le attività insalubri rientranti nell'elenco di cui al DM 05.09.1994.

8. L'inserimento di strutture finalizzate al deposito e/o lavorazione e/o trattamento e/o depurazione anche temporanee dei prodotti e materiali insalubri può essere ammesso solo con motivata delibera della Giunta Comunale.
9. L'insediamento di nuove attività produttive e/o il cambiamento delle stesse è subordinato al parere del responsabile del S.I.P. dell'U.L.S.S. che verifichi il rispetto delle disposizioni e dei limiti di accettabilità stabiliti dalla legislazione vigente in materia di tutela ambientale con particolare riferimento allo smaltimento dei reflui di lavorazione.
10. L'insediamento di nuove attività produttive e/o il cambiamento delle stesse è subordinato, altresì, al parere del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale all'Ambiente per la verifica del rispetto delle vigenti normative in materia.
11. L'installazione e l'ubicazione di impianti tecnologici (silos, cabine, tralicci,...) sarà valutata di volta in volta, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali della zona: in ogni caso dovrà essere prevista un'adeguata piantumazione di essenze arboree d'alto fusto compatibili con la flora locale ed ogni ulteriore accorgimento che si rendesse necessario al fine di mascherare adeguatamente tali strutture.

12. Tutela ambientale: tutti gli spazi liberi nelle zone artigianali, non occupati da strade o parcheggi, devono essere mantenuti a verde mentre lungo i confini di proprietà dovranno essere predisposte opportune schermature vegetali. Compete ai proprietari la manutenzione delle aree alberate e verdi, lo sfalcio dei prati, la sostituzione di esemplari abbattuti o vetusti. Entro il perimetro delle zone artigianali il Comune, previa diffida notificata, per ragioni di decoro e di pubblica incolumità, può sostituirsi ai proprietari inadempienti addebitando di seguito le spese sostenute. È vietato il deposito di materiale nelle aree di pertinenza degli edifici produttivi.
13. In dette zone , per ciascuna unità produttiva che raggiunga nel rispetto degli indici di PI, una superficie coperta di almeno 300 m2, è ammessa la costruzione da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di 500 m3 per unità produttiva (azienda). Non è consentito il rilascio del certificato di agibilità dei volumi residenziali se non contestualmente o dopo il rilascio del certificato di agibilità delle strutture produttive. La superficie relativa a tale volume non concorre alla determinazione del rapporto di copertura ammesso. Tale volume dovrà essere organicamente inserito, costituendo corpo unico con l'edificio produttivo.

TIPI DI INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI

14. In queste zone il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto o indiretto come definito all'articolo 4, delimitati mediante comparto negli ambiti eventualmente individuati nelle tavole "disciplina del suolo" (e relative schede norma).
15. Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art.3, co.1, lettere a), b), c), d), del DPR n.380/01, nonché gli ampliamenti nel limite del rapporto di copertura. Sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica attuata a mezzo di PUA o comparto urbanistico, nell'ambito dei volumi preesistenti e comunque non oltre il rapporto di copertura massimo del tessuto su cui ricade l'intervento.
16. Sulle aree libere sono consentiti i volumi previsti all'art.20 co. 11 e 12 delle NTO. Tutti i corpi precari, aggiunti e le superfetazioni non legittimate andranno demolite senza ricostruzione.

PARAMETRI DI INTERVENTO

17. Parametri urbanistici:
a) Rapporto di copertura:
massimo 60 % della superficie fondiaria;
b) standard:
art.14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard" delle presenti norme;
c) altezza massima:
m. 10 (fatte salve diverse altezze per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva come montacarichi, canne fumarie, silos, ecc.); m. 7,5 per la porzione residenziali;
d) distanza dal ciglio stradale:
m. 10 per le strade esterne al limite di PUA; m. 5 per le strade interne al limite di PUA; fatta salva la possibilità del Sindaco, sentita la CEC, di imporre distanze superiori;
e) distanza dai confini
minimo m.5, o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto.;
f) distacco tra fabbricati:
non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m.10, riducibili a 5 nel caso in cui gli edifici facciano parte della stessa unità produttiva;
g) destinazione delle superfici scoperte:
devono essere sistemate a verde e parcheggi;
18. È ammessa la realizzazione di strutture di tipo "telonato" (tunnel) finalizzato alla copertura delle operazioni di carico e scarico delle merci; tali strutture dovranno rispettare le distanze del codice civile. La superficie relativa a tali strutture non concorre alla determinazione del rapporto di copertura.
19. Ogni ambito perimetrato dovrà essere oggetto di strumento attuativo, attuabile anche a stralci funzionali, e dovrà contenere al suo interno la realizzazione delle nuove strade, unitamente a puntuali soluzioni progettuali di riqualificazione ambientale nell'ottica della salvaguardia dell'intero ambito interessato come delle aree adiacenti.
20. Sulle aree di trasformazione (schede norma) la superficie impermeabile massima realizzabile deve essere il 70% della superficie territoriale.
21. Per tutti i tipi di intervento dovranno essere previste idonee schermature arboree atte a creare valide barriere acustiche e visuali tra le attività produttive e i flussi di traffico che interessano le connessioni urbane ed interurbane;

OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE

22. Sono ammesse le opere pertinenziali descritte all'art.21 co.2 delle NTO.
23. E' consentita la realizzazione di volumi tecnici come definiti dal Regolamento Edilizio.

24. E' consentita la realizzazione di parcheggi sulla copertura dei fabbricati, a condizione che la rampa di accesso ed i posti auto siano adeguatamente schermati all'interno della cortina muraria dell'edificio.

Articolo 55 Le schede norma

1.Le porzioni di territorio alle quali il PI assegna un ruolo rilevante nei processi di trasformazione, sono articolate in differenti "aree di trasformazione" disciplinate con apposite schede norma; ogni "area di trasformazione" è individuata nelle tavole della Disciplina del suolo con apposita grafia che rinvia alla corrispondente scheda norma (Elaborato P-06: allegato A "i progetti sulle aree di trasformazione della città";

2. Attraverso le schede norma, il PI detta prescrizioni ed indicazioni atte a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche.

3. La scheda norma è il risultato di una progettazione urbanistica che, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche delle aree oggetto di intervento, mira a completare il disegno dei tessuti edilizi esistenti considerando in via prioritaria le esigenze di carattere pubblico.

4. Le schede norma sono di otto tipi:

a) le schede norma "APP" che recepiscono gli accordi tra soggetti pubblici e privati;

b) le schede norma "AR" che riguardano le aree sottoposte a piano di recupero;

c) le schede norma "AT□R" che riguardano le aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale;

d) le schede norma "AT□P" che riguardano le aree di trasformazione a prevalente destinazione produttiva, commerciale, direzionale;

e) le schede norma "Ip□A e Ip□B" che riguardano le aree puntuali di trasformazione a prevalente destinazione residenziale con lotto edificabile di tipo A-B come definito all'art. 20 co.11/c delle NTO;

f) le schede norma "AT□S" che riguardano le aree di trasformazione prevalentemente destinate alla realizzazione di servizi;

5. Nelle "aree di trasformazione" sottoposte a scheda norma, in fase di progetto gli interventi previsti dovranno mitigare gli effetti ambientali prodotti. Per gli interventi "AT_P" è' preferibile la realizzazione di una fascia alberata circostante il lotto, costituita da specie tipiche locali di alto fusto, che assuma il ruolo di schermo visivo.

6. Per le aziende agricole esistenti all'interno delle "aree di trasformazione" è consentito il mantenimento della destinazione d'uso agricola, fino all'avvio delle procedure per l'attuazione delle previsioni di ciascuna scheda norma, con l'eccezione delle aree interessate dalle infrastrutture viarie.

DISPOSIZIONI GENERALI

7. Le aree di trasformazione soggette ad intervento edilizio indiretto, devono rispettare integralmente gli elementi prescrittivi e gli elementi indicativi contenuti nelle stesse e le disposizioni di cui all'articolo 14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard" presenti nelle norme tecniche d'attuazione.

8. Ai sensi dell'articolo 27, co.5, della L. 166/2002 il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all'imponibile catastale, ricompresi nel piano attuativo, è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione al comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del relativo schema di convenzione. Successivamente il Sindaco, assegnando un termine di 90 giorni, diffida i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del consorzio ad attuare le indicazioni del predetto piano attuativo sottoscrivendo la convenzione presentata. Decorso infruttuosamente il termine assegnato il consorzio consegue la piena disponibilità degli immobili ed è abilitato a promuovere l'avvio della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennità espropriativa, posta a carico del consorzio, in deroga all'articolo 5 bis del DL. 333/1992, convertito, con modificazioni dalla L. 359/1992, deve corrispondere al valore venale dei beni espropriati diminuito degli oneri di urbanizzazione stabiliti in convenzione. L'indennità può essere corrisposta anche mediante permute di altre proprietà immobiliari site nel comune.

9. Ogni area di trasformazione regolata da intervento urbanistico edilizio indiretto è costituita da una superficie fondiaria (la superficie dell'area di concentrazione volumetrica) e da una superficie da cedere gratuitamente al Comune, destinata alla realizzazione della viabilità e dei servizi urbani necessari al soddisfacimento del fabbisogno espresso dalla nuova edificazione e dal fabbisogno pregresso interno ai tessuti circostanti.

10. Le aree di trasformazione possono essere attuate tramite "sub-comparti" qualora comportino modifiche agli elementi prescrittivi della scheda norma, oppure tramite "stralci funzionali autonomi" qualora rispettino integralmente gli elementi prescrittivi della scheda norma.

11. L'attuazione delle aree di trasformazione tramite "sub-comparti" sarà ammissibile, purché siano rispettate le seguenti condizioni:

a) l'attuazione del sub-comparto dovrà essere subordinata alla approvazione di una nuova scheda norma dell'intera area, sottoscritta da tutti i proprietari interessati dal perimetro dell'area di trasformazione, che costituirà variante al PI e sostituirà la relativa scheda norma. Qualora non sia possibile ottenere la sottoscrizione di tutti i proprietari, il progetto della nuova scheda norma dovrà essere corredato dalla prova dell'avvenuta notifica dell'intenzione di modificare la scheda ai restanti proprietari, nonché all'invito agli stessi ad aderire, entro 30 giorni dal la notifica dell'invito, alla presentazione del nuovo progetto. Conseguentemente il progetto della nuova scheda norma, per l'avvio delle procedure di variante al PI, potrà essere inoltrato all'Amministrazione comunale solamente dopo che sia trascorso il termine suddetto;
b) l'attuazione del sub-comparto dovrà essere coerente con la connessione al sistema delle urbanizzazioni esistenti. Non sarà quindi possibile procedere all'attuazione parziale di un'area che non sia collegata alle strade e agli impianti a rete esistenti. Inoltre, il sistema delle urbanizzazioni a rete del sub-comparto dovrà essere dimensionato sull'intera area di trasformazione.
12.L'attuazione delle aree di trasformazione tramite "stralci funzionali autonomi" sarà ammissibile, purché siano rispettate le seguenti condizioni:
a) l'attuazione dello stralcio funzionale dovrà essere subordinata alla stipula di una convenzione, che impegni i soggetti attuatori dell'intervento alla realizzazione di tutte le opere previste all'interno del perimetro dello stralcio;
b) qualora la capacità edificatoria espressa dallo stralcio funzionale sia superiore a quella esito dell'applicazione dell'indice territoriale, la capacità edificatoria eccedente dovrà essere reperita utilizzando l'indice territoriale espresso dalle "aree per verde e servizi" e delle "aree per strade, piazze e parcheggi pubblici" comprese all'interno del perimetro dell'area di trasformazione fino al raggiungimento della capacità edificatoria calcolata per lo stralcio funzionale;
c) qualora le superfici a standard e le relative a strade, piazze e parcheggi, comprese all'interno dello stralcio funzionale siano percentualmente inferiori a quelle complessive dell'intera scheda norma, la differenza percentuale di tali superfici, dovrà essere reperita utilizzando le superfici "a standard e le relative strade, piazze e parcheggi comprese all'interno dell'intera area di trasformazione;
d) l'attuazione dello stralcio funzionale dovrà essere coerente con la connessione al sistema delle urbanizzazioni esistenti. Non sarà quindi possibile procedere all'attuazione parziale di un'area che non sia collegata alle strade e agli impianti a rete esistenti. Inoltre, il sistema delle urbanizzazioni a rete dello stralcio funzionale dovrà essere dimensionato sull'intera area di trasformazione.
13. La realizzazione dei "sub-comparti" o degli "stralci funzionali autonomi" sarà regolata con le stesse modalità di attuazione descritte nella scheda norma.
14. I "sub-comparti" e gli "stralci funzionali autonomi" dovranno obbligatoriamente avere dimensioni tali da poter costituire degli ambiti urbani autonomi, di estensione rilevante rispetto alla relativa scheda norma.
15. Il Consiglio Comunale ha comunque la facoltà di autorizzare o meno l'attuazione della scheda norma tramite "sub-comparti" e/o "stralci funzionali autonomi". Tale facoltà dovrà avere come criterio guida la vicinanza territoriale della proposta di parziale attuazione della scheda norma alla città costruita, in modo da evitare, salvo casi da motivare adeguatamente, soluzioni di continuità del tessuto urbano.
16. Qualora aree di trasformazione contigue presentino opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze e parcheggi), o porzioni di esse, funzionali ad ambedue gli interventi, è consentita l'attuazione di tali opere anche dall'area non direttamente coinvolta dalla realizzazione delle stesse, purché rimangano invariate le capacità edificatorie di entrambe le aree di trasformazione. Sono da intendersi, in questo caso, aree di trasformazione anche i lotti liberi. L'applicazione di questa modalità, pertanto, non deve modificare i contenuti, i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi delle schede norma oggetto dell'intervento, ma deve intendersi solo come opzione, disciplinata da una convenzione, che anticipi la realizzazione di opere di urbanizzazione comunque prescrittive. Le opere di urbanizzazione di cui sopra, pur non essendo oggetto di cessione alla Amministrazione comunale, dovranno essere completamente finite e garantito l'uso pubblico.
17. Nelle aree di trasformazione è prescritta la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nelle schede norma e dalle presenti norme.
18. Le "aree di trasformazione "AT□R, una volta che l'intervento sia completato,
sono assimilate alla disciplina del "tessuto consolidato recente di secondo impianto" di cui all'articolo 25 delle NTO.
19. Le "aree di trasformazione "AT□P, una volta che l'intervento sia completato,
sono assimilate alla disciplina del tipo di "tessuto produttivo" in cui ricadono e/o consequenziale all'area di intervento.

20. Le "aree di trasformazione "AR, una volta che l'intervento sia completato, sono assimilate alla disciplina dei tessuti in cui ricadono per gli interventi di riconversione/riqualificazione di tessuti produttivi a residenziali le aree di trasformazione sono assimilate alla disciplina del "tessuto consolidato recente di secondo impianto" di cui all'articolo 25 delle NTO.
21. Le "aree di trasformazione "Ip □A" e "Ip□B", una volta che l'intervento sia completato, sono assimilate alla disciplina dei tessuti in cui ricadono ad eccezione degli indici di edificabilità.

CRITERI E MODALITÀ

22. Il PI, nel rispetto dei limiti fisici alla nuova edificazione indicate dal PAT, individua le aree di trasformazione (AT_ e Ip_) che caratterizzano lo "spazio limite" entro il quale devono attuarsi le previsioni relative alla nuova edificazione.
23. Tali interventi, se non diversamente indicato nel presente apparato normativo, sono subordinati alla presentazione di IED o PUA (art.4 co.4 NTO) ai sensi dell'articolo 19 della LR n.11/2004, secondo i dati stereometrici prescrittivi contenuti nelle schede norma.

Il presente certificato, valido per anni UNO semprechè non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici, viene rilasciato al richiedente *in carta resa libera per Perizia di Stima – Fallimento n. 202/2016 del 28.09.2016* e non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Dott. Alessandro Bonet

COMUNE DI FARRA DI SOLIGO (Treviso)

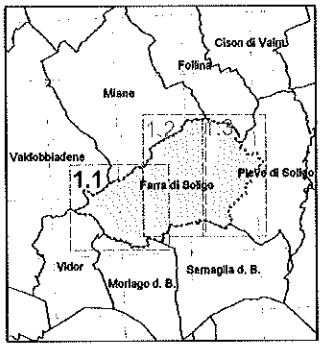
Regione del Veneto
Provincia di Treviso

Comune di:
Farra di Soligo

P.I.

Piano degli Interventi, trasposizione su nuova base cartografica del vigente Strumento Urbanistico generale e adeguamento alle varianti approvate. Variante normativa dell'art.37 delle N.T.A. - Adozione

Elaborato:	1	1		Scala:	1:5.000



COMUNE DI FARRA DI SOLIGO
Sindaco e Assessore all'urbanistica:
Giuseppe Nardi

Responsabile del procedimento:
Elisabetta Trinca - architetto

GRUPPO DI LAVORO
Progettisti:
GianLuca Troiese - urbanista
Giacomo Scapin - architetto

Sistema informativo:
Fintel Engineering

REDAZIONE ELABORATO:
STUDIO DI URBANISTICA TROIESE

NOME FILE:	DIS:	VER:	APP:
BASE CARTOGRAFICA:	REV:	DATA:	

LEGENDA

Zona 'A' - Centro Storico

ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

Zone 'B1'

Zone 'B2'

Zone 'B3'

ZONA RESIDENZIALE INTERMEDIA DI ESPANSIONE

Zone 'C1.1'

Zone 'C1.2'

Zone 'C1.3'

Zone 'C2 - Residenziali di nuova formazione'

ZONA INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE DI PRODUZIONE

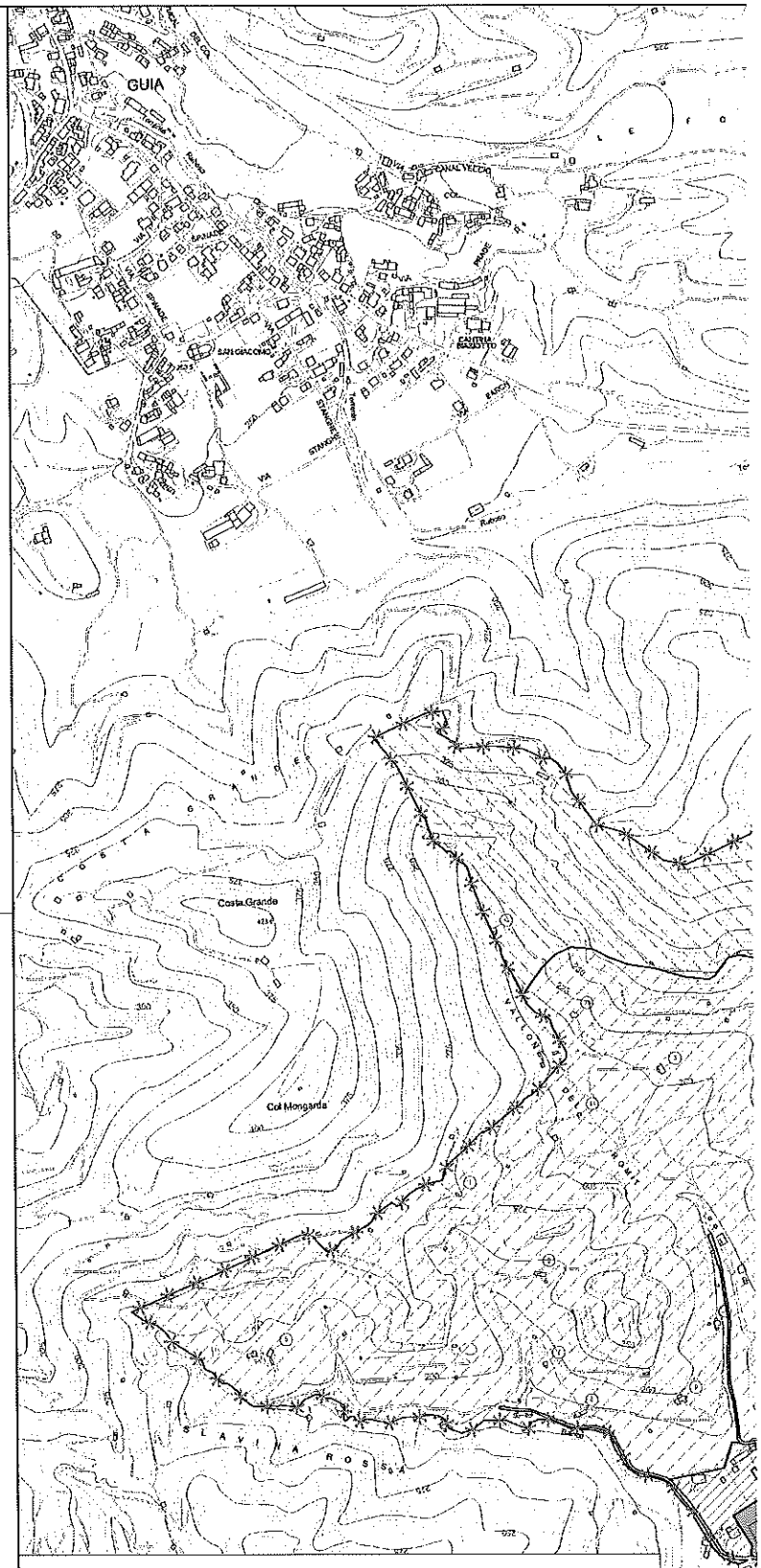
Zone 'D1.1' di completamento

Zone 'D1.2' di espansione

Zone 'D2' - Commerciale - Direzionale - Turistica

Zone 'D3' - Agroindustriale

Zone 'D4'



Percorsi pedonali

Coni visuali

P.P. Vigente

Zone 'C1.3'

Zone 'C2 - Residenziali di nuova formazione'

ZONA INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE DI PRODUZIONE

Zone 'D1.1' di completamento

Zone 'D1.2' di espansione

Zone 'D2' - Commerciale - Direzionale - Turistica

Zone 'D3' - Agroindustriale

Zone 'D4'

Zone 'E1'

Zone 'E1.1'

Zone 'E1.2'

Zone 'E2'

Zone 'E3'

Zone 'E4'

Verde Privato

Parchi Naturali

Strumento Urbanistico Vigente

Aree per l'istruzione

Aree per per attrezzature di interesse comune

Aree attrezzate a parco, gioco e sport

Parcheggi

Zona di rispetto

S.I.C.

Ambito Piano Ambientale Area Collinare

Percorsi pedonali

Coni visuali

P.P. Vigente

P.E.E.P. Vigente

P.R.Vigente

P.I.P. Vigente

P. di L. Vigente

Obbligo Strumento Urbanistico Attuativo

Accordo di programma
(art. 27 Legge 08.06.90 n°142, sottoscritto il 23.0 9.96)

Indagine geologica preventiva

Indagine archeologica preventiva

Edificio con tipo di intervento codificato

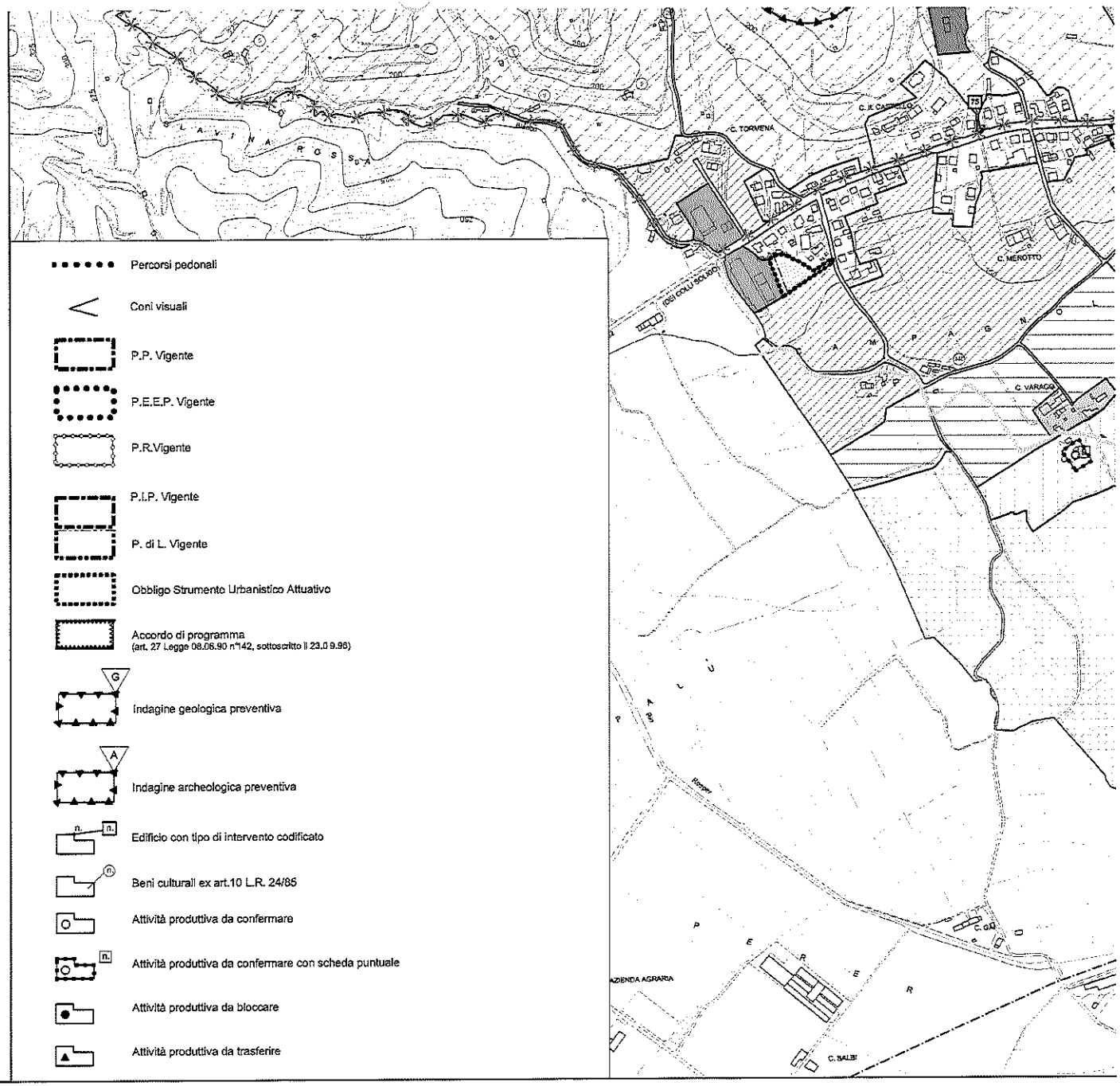
Beni culturali ex art.10 L.R. 24/85

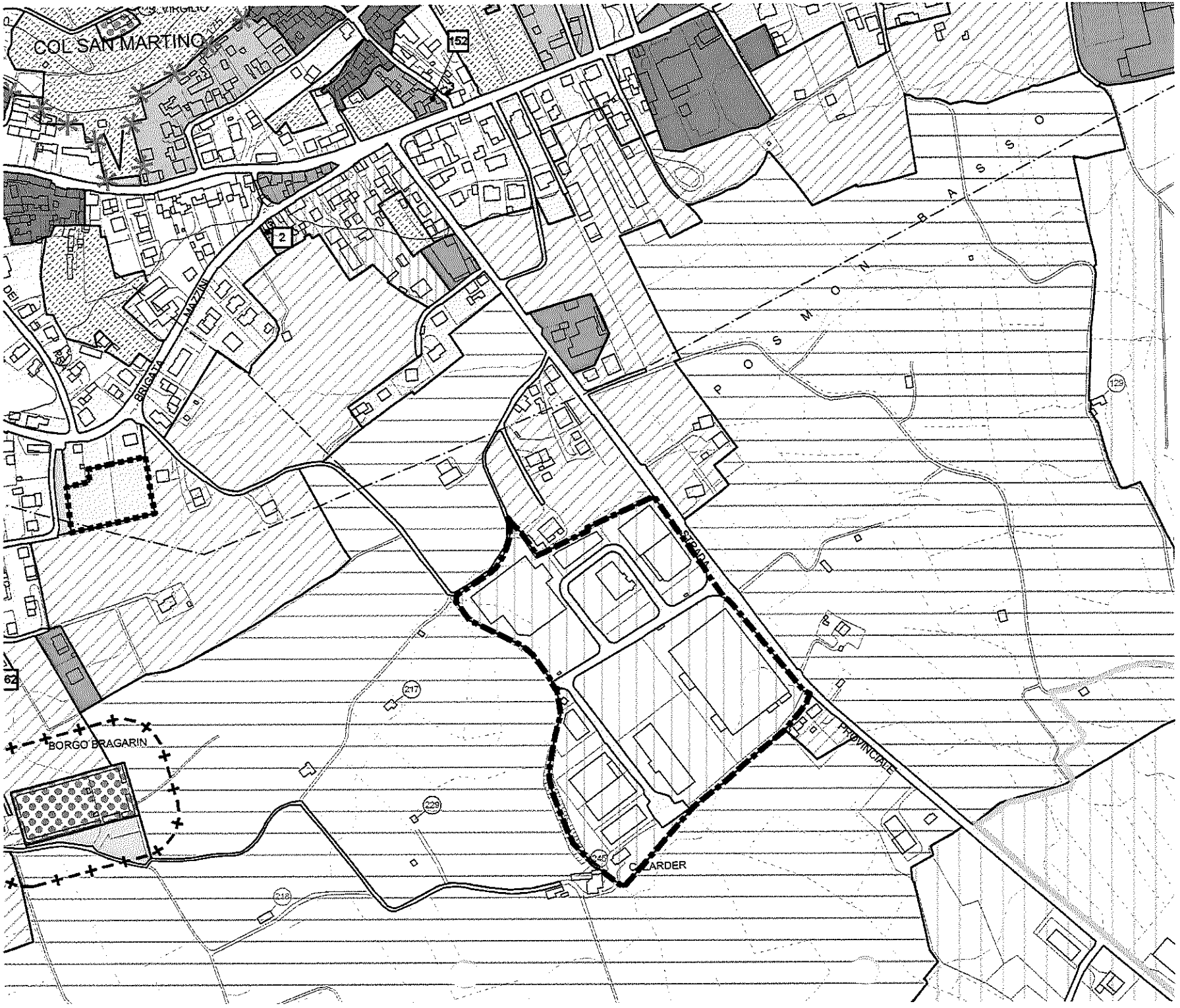
Attività produttiva da confermare

Attività produttiva da confermare con scheda puntuale

Attività produttiva da bloccare

Attività produttiva da trasferire




COL SAN MARTINO
152
2
BRIGATA MAZZINI
POSMON ASSO
129
STRADA
PROVINCIALE
62
217
229
245
218
BORGO BRAGARIN
CASARDER

ALLEGATO 6

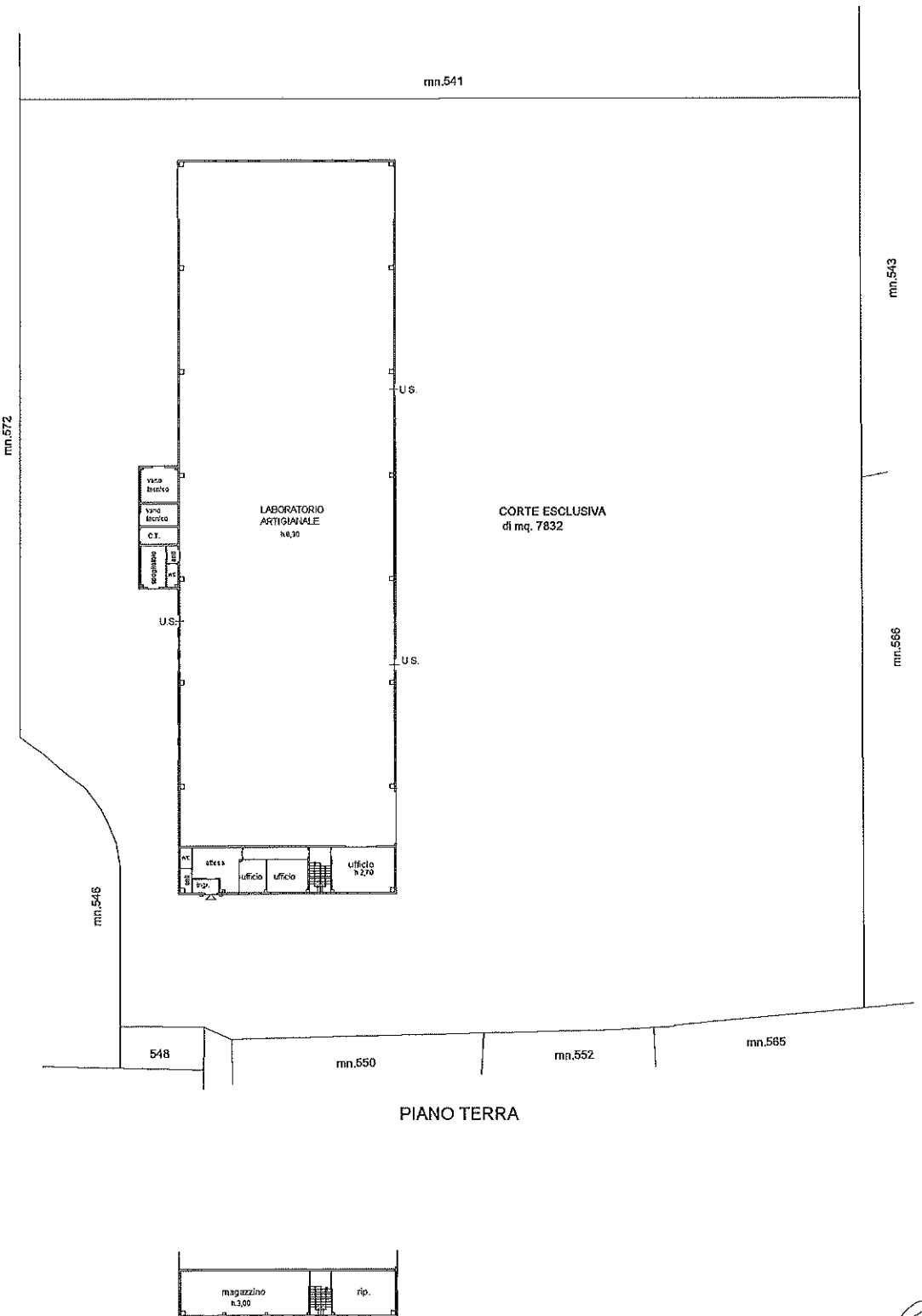
Copia planimetria catastale del bene immobile

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0058441 del 06/03/2006
Planimetria di u.i.u. in Comune di Farra Di Soligo
Via Giuseppe Verdi civ.

Identificativi Catastali:
Sezione: A
Foglio: 8
Particella: 624
Subalterno:

Compilata da:
Balliana Remo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 1543



Scala 1: 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/11/2016 - Comune di FARRA DI SOLIGO (D505) - < Sez.Urb.: A - Foglio: 8 - Particella: 624 - Subalterno: 0 >
VIA G. VERDI piano: T-1;

ALLEGATO 7

Documentazione fotografica

↑ ALTO

Allegato n° 7

Foto n° 1 : Acceso carraio al compendio immobiliare.

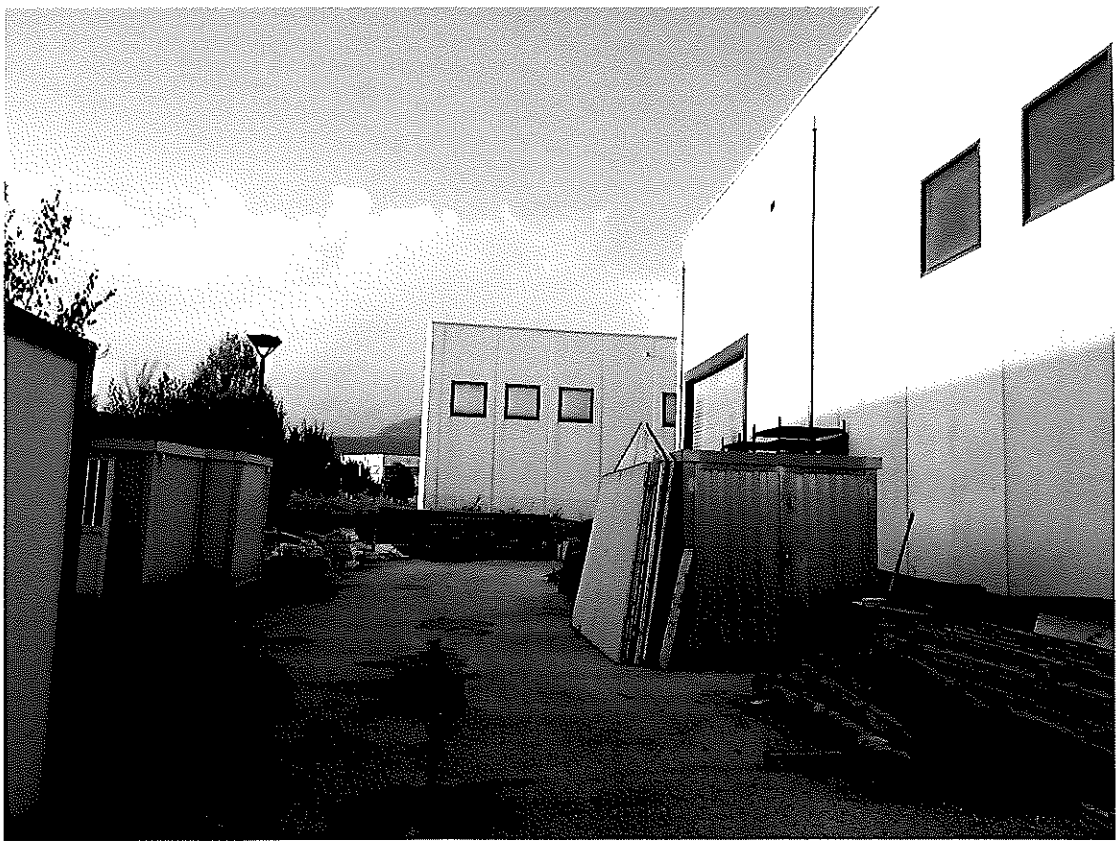


Foto n° 2 : Stato di fatto di parte dell'area scoperta.

↑ ALTO

Allegato n° 7

Foto n° 3 : Terreno di risulta nel sedime dell'immobile.

Foto n° 4 : Terreno di risulta nel sedime dell'immobile.

↑ ALTO

Allegato n° 7

Foto n° 5 : Vista esterna del corpo uffici.

Foto n° 6 : Vista interna del vano al primo piano del corpo uffici.

↑ ALTO

Allegato n° 7

Foto n° 7 : Vista interna del corpo uffici.

Foto n° 8 : Vista interna immobile del corpo uffici – parete di separazione con zona produttiva.

↑ ALTO

Allegato n° 7

Foto n° 9 : Stato di fatto del vano al primo piano.

Foto n° 10 : Vista interna zona produttiva.

↑ ALTO

Allegato n° 7

Foto n° 11 : Vista interna zona produttiva.

Foto n° 12 : Vista esterna – fronte Est.

↑ ALTO

Allegato n° 7

Foto n° 13 : Vista esterna fronte Ovest con vani tecnici.

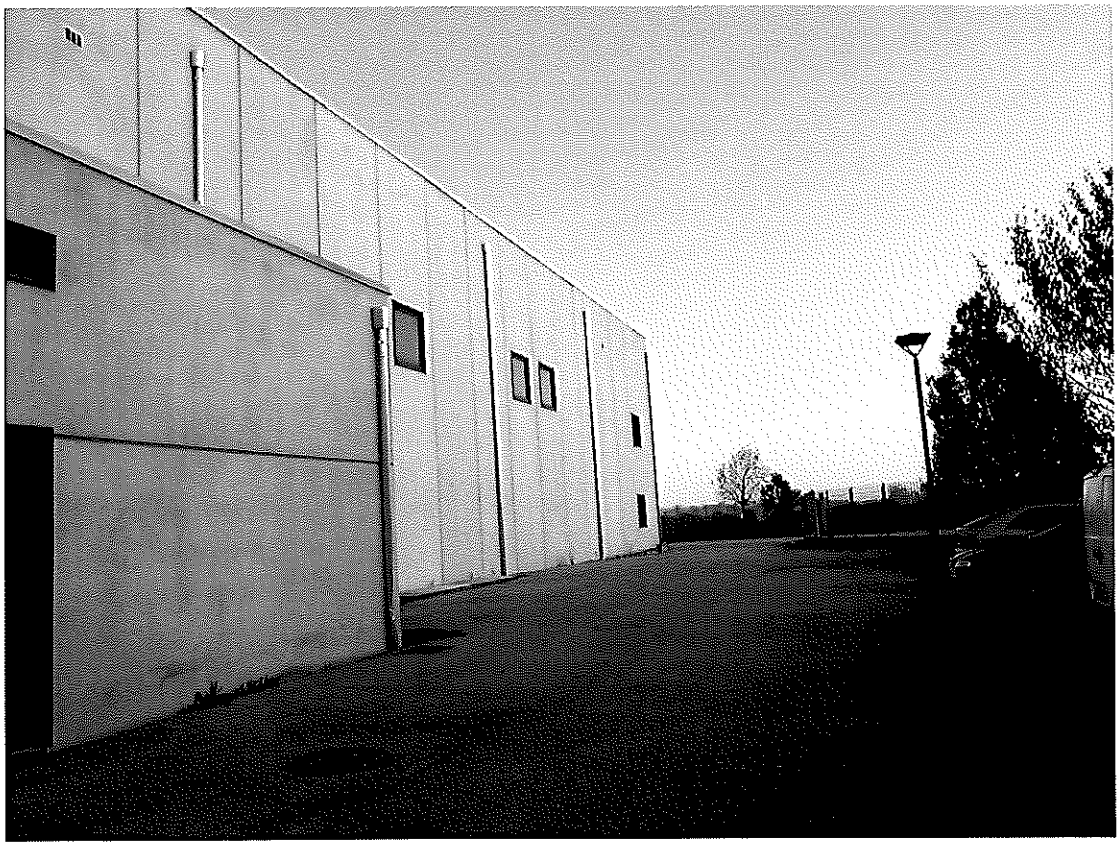


Foto n° 14 : Vista del coprpo fabbrica dedicato ai vani tecnici.

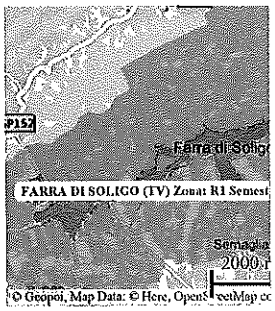
ALLEGATO 8

Copia dei valori delle quotazioni immobiliari per il Comune di Farra di Soligo editi dall'Osservatorio del Mercato immobiliare della Agenzia delle Entrate

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Spazio disponibile per annotazioni



Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: TREVISO

Comune: FARRA DI SOLIGO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA, BORGHI RURALI E CASE SPARSE

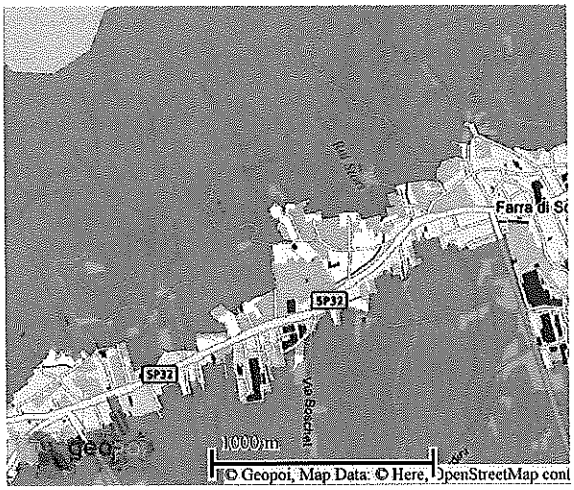
Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Ottimo	270	310	L	1,4	1,9	L
Capannoni tipici	Ottimo	220	270	L	1,2	1,6	L
Laboratori	Ottimo	300	340	L	1,6	2,1	L

Stampa

Legenda